P Palakrishnan a/l Perianan lwn Krishnamoorthy a/l Sinniah dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO S4–24–503 TAHUN 1997
RAHMAH HUSSAIN H
5 FEBRUARI 2001

Kontrak *— Kontrak pembinaan — Penamatan — Sama ada salah — Sama ada plaintif telah melanggar terma kontrak — Sama ada permohonan untuk deklarasi bahawa hak milik benefisiari patut dibenarkan*

Kontrak *— Kontrak pembinaan — Masa menjadi asas — Penepian dan akuesiens — Akta Kontrak 1950 s 56*

Tuntutan plaintif adalah untuk suatu deklarasi bahawa plaintif ialah pemilik benefisial suatu harta berikutan perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan-defendan. Defendan-defendan telah berjanji untuk menjual harta dengan milikan kosong dan untuk menyerahkan kepada plaintif segala hak, hak milik dan kepentingan yang terdapat di bawah perjanjian jual beli tersebut. Plaintif telah membayar jumlah harga belian kepada peguam plaintif. Tetapi apabila peguam meminta defendan-defendan mengambil baki harga belian, mereka enggan berbuat demikian dan sebaliknya mengembalikan cek kepada peguam plaintif. Peguam plaintif berhujah bahawa keengganan defendan-defendan menerima baki bayaran tersebut tidak boleh dijadikan alasan untuk keengganan mereka memberi milikan kosong harta kepada plaintif. Peguam defendan pula membangkitkan isu seperti kegagalan plaintif membuat bayaran dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Diputuskan:

(1) Pada pendapat mahkamah, adalah niat dan kehendak kedua-dua pihak bahawa penamatan oleh penjual (defendan-defendan) adalah atas opsyennya, bukan secara otomatik. Tiada konsep penamatan kontrak secara otomatik dalam undang-undang kontrak. Oleh itu, sesuatu pihak yang ingin menamatkan kontrak kerana kononnya pihak yang lain telah mengingkari terma-terma perlu menyatakan niat (intention) untuk berbuat demikian secara bertulis (notis) ataupun secara lisan (lihat ms 393B–D).

(2) Defendan-defendan telah tidak memberi notis atau menunjukkan niat mereka untuk menamatkan perjanjian mereka untuk menamatkan perjanjian di eksh 'PPP-1' sehingga 12 Ogos 1996, iatu sepuluh bulan selepas perjanjian kononnya 'tamat secara terus'. Justeru itu, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam plaintif bahawa isu pertama yang dibangkitkan oleh defendan, iaitu kegagalan plaintif untuk membuat bayaran dalam tempoh masa yang ditetapkan, dan ini telah mengakibatkan perjanjian di antara kedua-dua pihak tamat secara terus, tidak boleh diterima.

Mengenai isu kedua hingga keempat, mahkamah berpendapat ianya berbangkit akibat kegagalan defendan-defendan sendiri untuk bekerjasama serta memenuhi obligasi-obligasi mereka di bawah eksh 'PPP-1' dan oleh kerana defendan-defendan gagal menyuarakan tafsiran mereka pada awal-awal dan telah berdiam diri, maka kini, mereka diestop dari membangkitkan isu-isu tersebut (lihat ms 393H–I, 394G–H)

(3) Mengenai isu kelima, iaitu tarikh yang dikatakan oleh pihak defendan telah diletak oleh plaintif sebagai 27 Jun 1996 walaupun defendan-defendan telah menandatanganinya pada 17 Mei 1995 bersama eksh 'PPP-1', mahkamah berpendapat, oleh kerana defendan-defendan telah menandatangani suatu dokumen tanpa tarikh, mereka terikat dengan tarikh yang diletakkan, walaupun kemudian. Oleh hal yang demikian mereka diestop dari menafikan tarikhnya kerana keesahan surat ikatan penyerahhakan tersebut tidak dipertikaikan oleh mereka. Defendan-defendan juga telah tidak mengambil tindakan untuk membetulkan tarikh tersebut sama ada dengan meminta plaintif atau melalui permohonan ke mahkamah (lihat ms 394H–395A).

[English summary

The plaintiff claimed for a declaration that the plaintiff was the beneficial owner of a property pursuant to a sale and purchase agreement between the plainitff and defendants. The defendants had promised to sell the property with vacant possession and to assign to the plaintiff all rights, ownership and interests as stated in the sale and purchase agreement. The plaintiff had paid the ampunt of the puchase price to the plaintiff's counsel. However when the counsel asked the defendants to take back the balance of the purchase price, they refused to do so and instead returned the cheque to the plaintiff's counsel. The plaintiff's counsel submitted that the defendants' refusal in receiving the balance of the payment cannot be a ground for their refusal in handing over the vacant possession to the plaintiff. The defendant's counsel too raised the issue of the failure of the plaintiff to make payment within the state time period.

Held:

(1) In the court's view, it is the intention and desire of both parties that the termination by the purchaser (defendants) was upon their option, not automatically. There was no concept of automatic termination of contract under contract law. Therefore, a party who wishes to terminate the contract on presumption that the other party had breached the terms must state the intention to do so in writing (notice) or orally (see p 393B–D).

(2) The defendants had not given notice or showed their intention to terminate their agreement as to terminate the agreement in exh

"PPP-1' until 12 August 1996, ie ten months after the agreement was presumably 'immediately terminated'. Hence, the court agreed with the submission of the plaintiff's counsel that the first issue raised by the defendant, ie the plaintiff's failure to make payment within the stated time period, which resulted the agreement between the two parties to terminate immediately, could not be accepted. Regarding the second to fourth issues, the court was of the view that it was raised due to the failure of the defendants themselves to cooperate and to fulfill their obligations under exh "PPP-1' and because the defendants had failed to voice out their intention earlier on and had been silent, now, they were estopped from raising the said issues (see pp 393H–I, 394G–H).

(3) Regarding the fifth issue, ie the date which was said by the defendant stated by the plaintiff as 27 June 1996 even though the defendants had signed it on 17 May 1995 together with exh 'PPP-1', the court was of the view, because the defendants had signed a document without a date, they were bound by the date stated, even though later. Therefore they were estopped from denying the date as the validity of the deed of assignment was not disputed by them. The defendants too had not taken action to correct the date whether by asking the plaintiff or by the application to court (see pp 394H–395A).]

Nota-nota

Bagi kes-kes mengenai kontrak pembinaan secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2000 Reissue) perenggan-perenggan 2019–2250.

Kes-kes yang dirujuk

Sim Chio Huat v Wong Ted Fui [1983] 1 MLJ 151 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 ss 56, 91, 92

L Nagarajan (*Muthurasu & Co*) bagi pihak plaintif.
CH So (*Subra & Partners*) bagi pihak defendan.

Rahmah Hussain H: Tuntutan plaintif dalam saman pemula ini adalah untuk suatu deklarasi bahawa plaintif adalah pemilik benefisial harta yang dikenali sebagai unit No 5, Tingkat 2, Blok 38, s 28, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan berikutan perjanjian jual beli di antara plaintif dan defendan-defendan bertarikh 17 Mei 1995 (sila lihat eksh 'PPP-l' kandungan (2)) dan suatu surat ikatan penyerahhakan (deed of assignment) di antara plaintif dan defendan-defendan bertarikh 27 Jun 1996 (sila lihat eksh 'PPP-11' kandungan (2)).

Dalam eksh 'PPP-1', defendan-defendan telah berjanji melalui kl (e) di ms 3 untuk menjual harta dengan milikan kosong, dan melalui kl 1 di ms 3 eksh 'PPP-11' mereka 'hereby assigns absolutely unto the assignee (plaintiff) all whatsoever his rights, title and interest in and to the said property under the principal sale and purchase agreement and the full benefits granted thereby'.

Melalui kl 3 pula dalam eksh 'PPP-11' defendan-defendan berjanji seperti berikut:

> The assignor expressly agrees and confirms that as from the date hereof he shall have no rights, title or interest whatsoever to the said property or any part thereof, and shall make no claim whatsoever in respect thereof and the assignor hereby acknowledges that as from the date hereof the assignee (plaintif) is the person entitled to the legal and equitable title and interest in and to the said property.'

Di bawah terma kedua-dua eksh 'PPP-1' dan 'PPP-11' kandungan (2), plaintif telah membayar jumlah harga belian kepada peguam plaintif. Tetapi apabila peguam meminta defendan-defendan mengambil baki harga belian sebanyak RM40,950 yang sepatutnya diterima oleh mereka sebagai penjual, mereka telah enggan berbuat demikian. Sebaliknya mereka telah mengembalikan cek jumlah tersebut kepada peguam plaintif (sila lihat perenggan 15 dan 16, kandungan (2).

Oleh yang demikian, adalah hujahan peguam plaintif bahawa keengganan defendan-defendan untuk menerima baki bayaran tersebut tidaklah boleh dijadikan alasan untuk enggan memberi milikan kosong harta kepada plaintif. Selanjutnya, peguam plaintif berhujah bahawa tiada isu yang memerlukan perbicaraan melalui saksi-saksi kerana segala dokumen-dokumen telah diekshibitkan. Juga, defendan-defendan tidak mempertikaikan kewujudan dan pembuatan dokumen-dokumen tersebut. Beliau merujuk kepada ss 91 dan 92 Akta Keterangan 1950, di mana diperuntukkan bahawa keterangan lisan tidak dibenarkan sekiranya segala terma-terma perjanjian adalah secara bertulis dan tiada keterangan yang bertentangan dengan perjanjian bertulis tersebut boleh diterima oleh mahkamah. Dengan itu, menurut peguam plaintif, kes ini adalah sesuai untuk diputuskan atas keterangan afidavit-afidavit melalui saman pemula dan perintah seperti dipohon diberi kepada plaintif kerana beliau telah mengalami kerugian teruk dengan tidak dapat menetap di harta yang dibeli selepas pembayaran penuh harga belian dan penyempurnaan segala suratcara.

Peguam defendan pula telah membangkitkan beberapa isu untuk menentang permohonan plaintif. Isu pertama adalah kegagalan plaintif untuk membuat bayaran dalam tempoh masa yang ditetapkan, dan ini telah mengakibatkan perjanjian di antara kedua-dua pihak tamat secara terus. Kedua, adalah sama ada surat ikatan penerimaan dan penyerahhakan semula (deed of receipt and reassignment) diperlukan oleh plaintif. Ketiga, bahawa adalah tugas plaintif membuat bayaran-bayaran pentadbiran (administration fees) kepada pemaju. Keempat, bahawa plaintif tidak pernah memberitahu kepada defendan-defendan bahawa beliau bersedia,

A mahu dan mampu membayar faedah 10% setahun kepada defendan-defendan kerana kelewatan membayar bayaran baki harga belian. Kelima, bahawa plaintif telah meletak tarikh keatas 'deed of assignment' pada 27 Jun 1996, walaupun defendan-defendan telah menandatanganinya bersama-sama dengan perjanjian jualbeli pada 17 Mei 1995.

B Setelah membaca dan meneliti afidavit-afidavit kedua-dua pihak, serta memberi pertimbangan sewajarnya kepada hujahan kedua-dua pihak, saya berpuashati bahawa tidak ada isu yang harus dibicarakan dalam kes ini memandangkan bahawa adalah jelas daripada kl 7, perjanjian jualbeli (eksh 'PPP1' kandungan (2)) bahawa 'this agreement may be terminated summarily by the vendor' (defendan-defendan). Pada pendapat saya, ini C bermakna bahawa adalah niat dan kehendak kedua-dua pihak bahawa penamatan (termination) oleh penjual (defendan-defendan) adalah atas opsyennya, bukan secara otomatik. Tiada konsep penamatan kontrak secara otomatik dalam undang-undang kontrak. Oleh itu, sesuatu pihak yang ingin menamatkan kontrak kerana kononnya pihak yang lain telah mengingkari terma-terma, perlu menyatakan niat (intention) untuk berbuat D demikian secara bertulis (notis) ataupun secara lisan. Seksyen 56 Akta Kontrak 1950 menyatakan:

> When a party to a contract promises to do a certain thing at or before a specified time, or certain things at or before specified times, and fails to do any such thing at or before the specified time, the contract, or so much of it as has E not been performed, becomes voidable at the option of the promisee, if the intention of the parties was that time should be of the essence of the contract.

Lagipun dalam kes *Sim Chio Huat v Wong Ted Fui* [1983] 1 MLJ 151, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan seperti berikut:

> Held: (1) In this case as time was provided to be of the essence of the F agreement, the stipulated periods within which the houses had to be delivered to the respondent became an essential condition of the agreement. Failure by the appellant to fulfil this condition entitled the respondent to have an option of treating the agreement either (a) as having been repudiated and dismissing the appellant or (b) as still continuing;
>
> G (2) By allowing the delivery dates to pass by and by acquiescing in the work continuing under the agreement and indeed by ordering extra work to be done for each of the houses, for which the agreement made no provision, the respondent must be held to have waived his right to rescind the agreement on account of repudiation and also the right to treat himself as discharged therefrom. He must be deemed to have elected the agreement as still continuing;
>
> H (3) the stipulation as to time in the agreement ceased to be of the essence of the agreement, not because of the omission by the respondent to invoke cl 23 of the agreement, but because of his acquiescence in and allowing the work to continue under the agreement;

I Sama keadaannya dalam kes kita. Defendan-defendan telah tidak memberi notis atau menunjukkan niat mereka untuk menamatkan perjanjian di eksh 'PPP-1' sehingga 12 Ogos 1996, iaitu sepuluh bulan selepas perjanjian kononnya 'tamat secara terus'. Lagipun, defendan-defendan tidak

membuat pemilihan tersebut. Persoalannya sekarang sekiranya 'time is of the essence', ialah mengapakah tiada notis oleh defendan-defendan dengan cepat? A

Mengikut hujahan peguam plaintif sekiranya terdapat kelewatan, defendan-defendan telah akur (acquiesce) dan mengenepikan (waive) apa-apa keingkaran dengan tidak menggunakan opsyen mereka untuk menamatkan perjanjian mengikut kl 7 tersebut. Tambah beliau, terma 'time is of the essence' adalah juga terpakai terhadap defendan-defendan sendiri untuk memberitahu niat mereka supaya perjanjian ditamatkan dan deposit dilucuthak. B

Kesan 'masa menjadi asas' (time is of the essence) pula telah dijelaskan di dalam buku bertajuk *Voumard: The Sale of Land* (5th Ed) (di ms 53) sebagai 'The effect of this rule was that when a date for performance of an agreement was fixed, there were mutual promises to perform it on the appointed day, and on the failure of a party to do his part on that day, he lost all rights under the contract, including the right to sue the other party to the contract, and he himself became liable to an action for damages for breach'. C D

Seterusnya, di ms 55, autoriti yang sama, dinyatakan 'where time is of the essence of the contract then, subject to any question as to waiver, a failure to perform an obligation precisely within the time stipulated will be deemed to be a breach going to the root or essence of the contract and will confer on the party not in default the right to rescind at once, even though the failure to perform was in respect of a trivial matter ...' E

Terdapat juga penjelasan 'time is of the essence' di *The Common Law Library Number 1, The Law of Contracts*, Vol 1 General Principles (ms 1033) sebagai 'the effect of declaring time to be of the essence is to elevate the term to the status of a 'condition' with the consequences that a failure to perform by the stipulated time will entitle the innocent party to (a) terminate performance of the contract and thereby put an end to all the primary obligations of both parties remaining unperformed, and (b) to claim damages from the contract breaker on the basis that he has committed a fundamental breach of the contract.' F

Justeru itu, saya bersetuju dengan hujahan peguam plaintif bahawa isu pertama yang dibangkitkan oleh defendan tidak boleh diterima. Mengenai isu kedua hingga keempat, saya berpendapat bahawa ianya berbangkit akibat kegagalan defendan-defendan sendiri untuk berkerjasama serta memenuhi obligasi-obligasi mereka di bawah eksh 'PPP-1' dan oleh kerana defendan-defendan gagal menyuarakan tafsiran mereka pada awal-awal dan telah berdiam diri, maka kini, mereka diestop dari membangkitkan isu-isu tersebut. G H

Mengenai isu kelima, iaitu tarikh yang dikatakan oleh pihak defendan telah diletak oleh plaintif sebagai 27 Jun 1996 walaupun defendan-defendan telah menandatanganinya pada 17 Mei 1995 bersama eksh 'PPP-1', saya berpendapat oleh kerana defendan-defendan telah menandatangani suatu dokumen tanpa tarikh, mereka terikat dengan tarikh yang diletakkan, walaupun kemudian. Oleh hal yang demikian mereka diestop dari I

menafikan tarikhnya kerana keesahan suratikatan penyerahhakan tersebut tidak dipertikaikan oleh mereka. Defendan-defendan juga telah tidak mengambil tindakan untuk membetulkan tarikh tersebut sama ada dengan meminta plaintif atau melalui permohonan ke mahkamah.

Dengan hal yang demikian, di atas alasan yang telah dihuraikan di atas, saya berpuashati bahawa satu perbicaraan penuh tidak diperlukan dalam kes ini kerana akan membuang masa mahkamah sahaja kerana semua dokumen-dokumen adalah jelas. Oleh itu, saya telah memutuskan permohonan ini memihak kepada plaintif, bersandar kepada afidavit-afidavit serta dokumen dokumen kedua-dua pihak.

Perintah seperti dipohon.

Dilaporkan oleh Wong Ee Lynn